

Sulla qualificazione giuridica di un contratto (comodato e non affitto)

App. Bari, Sez. III Civ. 13 febbraio 2026, n. 179 - Grillo, pres.; Barracchia, est. - “Semi di vita” società cooperativa sociale (avv. Priore) c. Opera Pia Arciconfraternita di Maria Ss. del Carmine (avv. Carabellese).

Comodato - Rilascio dei terreni dati in comodato a una cooperativa sociale e indennità di occupazione abusiva - Qualificazione giuridica del contratto - Affitto - Esclusione.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

L’Opera Pia Arciconfraternita di Maria SS. del Carmine (d’ora in avanti – per brevità – “Opera Pia”) adiva, con ricorso, il Tribunale di Bari per ottenere il rilascio dei terreni dati in comodato alla cooperativa sociale “Semi di Vita”, oltre all’indennità di occupazione abusiva.

Più nello specifico, l’Opera Pia affermava che il contratto stipulato il 22/04/2014, prodotto in giudizio, concedeva alla controparte in comodato il fondo rustico irriguo sito nell’agro del Comune di Bari, così identificato: - foglio (omissis) particella (omissis) qualità seminativo irriguo, classe 1, are 52 e ca 16, reddito dominicale €96,98, reddito agrario di € 39,06; - foglio (omissis) particella (omissis), qualità orto, classe 2, ha 1, are 37 e ca 75, reddito dominicale € 170,74, reddito agrario € 74,70;

- foglio (omissis) particella (omissis), qualità seminativo irriguo, classe 1, are 05 e ca 00, reddito dominicale € 9,30 e reddito agrario € 3,74.

Il ricorrente riteneva che il rapporto contrattuale fosse scaduto in data 21/04/2022, a seguito di rituale disdetta inviata mediante raccomandata A/R. Tuttavia, la cooperativa sociale non liberava i terreni e non risultava soddisfatta, dopo numerose sollecitazioni, neanche la procedura di mediazione obbligatoria.

Si costituiva in giudizio la Cooperativa Sociale “Semi di Vita”, la quale contestava l’altrui interpretazione del contratto, sostenendo che il contratto fosse nullo ovvero che si trattasse di contratto agrario e non di comodato di un fondo rustico, con la conseguenza che occorreva applicare la diversa disciplina prevista dalla legge n. 203/1982, in base alla quale il contratto sarebbe stato ancora vincolante tra le parti.

Con sentenza n. 796/2025 pubblicata il 04/03/2025 il Tribunale di Bari, espletata CTU a mezzo della agronoma dott.ssa Ba., accoglieva la domanda, condannando la convenuta al rilascio dell’immobile ed al pagamento di euro 10.000 come risarcimento per l’abusiva occupazione del bene. Il Giudice di primo grado escludeva la qualificazione di contratto agrario poiché mancava la causa onerosa propria di questi accordi.

Avverso la sentenza di primo grado, ha proposto ritualmente appello la cooperativa sociale “Semi di Vita”, la quale ha lamentato l’erronea qualificazione giuridica del contratto compiuta dal giudice di primo grado e l’arbitraria e non motivata quantificazione del risarcimento del danno, continuando a chiedere la dichiarazione di nullità del contratto in esame, ovvero la sua riqualificazione nel contratto agrario soggetto alla L. n. 203/1982, art. 27.

Si è costituita l’Opera Pia che ha ribadito la configurabilità soltanto di un contratto di comodato, oramai da tempo scaduto, così come correttamente statuito dal primo giudice, sostenendo la correttezza della sentenza anche per il quantum risarcitorio coerente con quanto previsto dalla propria perizia.

1. la Corte osserva che l’appello è in parte infondato ed in parte inammissibile. L’articolata impostazione difensiva presentata nell’atto di appello può essere schematizzata in due motivi di doglianza, sorretti da vari punti di argomentazione. Per questioni di chiarezza espositiva si procederà secondo questo ordine nello svolgimento della motivazione.

Con il primo motivo di appello, l’appellante si duole dell’erronea interpretazione del contratto fornita dal giudice di primo grado che avrebbe dovuto portare a qualificarlo come un contratto agrario soggetto alla disciplina di cui all’art. 27 della l. n. 203/1982.

Tuttavia, in modo contraddittorio, la stessa cooperativa sociale afferma di non aver mai chiesto questo tipo di qualificazione del contratto (esclusa dal giudice di primo grado), e lamenta il mancato rispetto dell’art. 132 n. 3 c.p.c.

Il motivo è infondato.

Anzitutto, la Corte afferma che la qualificazione di un contratto è un’attività necessaria svolta dal giudice, a prescindere dalle richieste di una parte, corrispondente al potere-dovere di inquadrare giuridicamente il contratto sottoposto al suo



esame. Inoltre, la cooperativa sociale “Semi di Vita” ha sempre chiesto alla lettera b) delle proprie conclusioni, in primo e secondo grado, di accertare l’avvenuta conclusione un contratto agrario ai sensi dell’art. 27 della l. n. 203/1982, laddove non fosse ritenuto come nullo ex art. 1418 c.c.

Ne deriva che il giudice di primo grado non ha violato né il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, ex art. 112 c.p.c., né il n. 3 dell’art. 132 c.p.c., risultando, nella sentenza impugnata, riportate le conclusioni delle parti.

Invero, proprio l’appellante sostiene (pag. 4 ss. ricorso in appello), subito dopo aver denunciato la violazione del petitum, che si tratti di un contratto agrario e non di un contratto di comodato di fondo rustico.

Ora, se è vero che non c’è bisogno di un contratto avente forma scritta ai sensi dell’art. 1350 c.c., il giudice di primo grado non ha escluso la sussistenza del contratto agrario poiché assente in atti un documento contrattuale che lo preveda, così come sostenuto dall’appellante, bensì sulla scorta dell’interpretazione dell’unico contratto prodotto in giudizio, mancando ogni prova dell’esistenza di altri accordi anche solo verbali tra le parti. Anzi, è la stessa cooperativa nella ricostruzione del fatto – nella comparsa di costituzione in primo grado – e nella descrizione dell’autonomia negoziale durante la fase delle trattative che chiarisce l’intento delle parti (art. 1362 c.c.), quantomeno dell’Opera Pia, di non addivenire alla stipulazione di un contratto agrario: “La resistente puntualizza che esso è stato denominato e disciplinato come comodato soltanto perché la ricorrente non ha voluto assoggettarlo al regime rigoroso e garantista imposto dalla L. n. 203/1982 in favore dell’avente causa.”

In altri termini, già dalla valutazione delle intenzioni delle parti comprensive del loro comportamento complessivo, primo criterio ermeneutico per l’interpretazione del contratto ex art. 1362 c.c. si nota come la cooperativa sociale “Semi di Vita” abbia accettato la volontà dell’Opera Pia di stipulare un contratto di comodato proprio per l’indisponibilità della seconda a concludere un contratto soggetto alla L. n. 203/1982.

Ancora, in base al criterio logico di cui all’art. 1363 c.c. ed interpretando le clausole le une per mezzo delle altre si addivene sempre ad un contratto di comodato di fondo rustico: la clausola n. 8 del contratto rinvia, testualmente, alla disciplina del contratto di comodato (1803-1812 c.c.), alla clausola n. 5 vi è un termine breve di tre anni con successivi rinnovi anno per anno indice di precarietà e non stabilità; la clausola n. 2 esclude ogni tipo di corrispettivo, chiarendo trattasi di contratto di comodato gratuito.

Il contratto di comodato ha come elementi tipici la gratuità, differenziandosi in questo modo dalla locazione e la precarietà (basti pensare che, in assenza di termine previsto dalle parti, il bene deve essere restituito a richiesta del comodante art. 1809 c.c.). Inoltre i contratti agrari sono onerosi e con una durata di almeno 15 anni per poter permettere lo svolgimento dell’impresa agraria su fondo altrui cui sono destinati. La giurisprudenza di legittimità ha escluso che il contratto di comodato, anche se modale e riguardante beni produttivi, rientri nella categoria dei contratti agrari e, quindi, non è assoggettabile alla disciplina vincolistica dell’affitto di fondi rustici, ai sensi dell’art. 27 della L. n. 203/1982, laddove sia mancante l’elemento della corrispettività e la volontà di perimetrare il rapporto nella sfera della gratuità.

Dall’analisi dei motivi oggettivizzati nel regolamento contrattuale, cd. causa in concreto, emerge come le parti non abbiano voluto accordarsi nel senso di un contratto volto a permettere una stabile impresa agricola con prestazioni agricole aventi carattere di corrispettivo in favore del concedente, bensì una più semplice attribuzione di un bene immobile per un tempo ed uso determinato (clausole n. 5 e 3) comprendente non soltanto un’attività di custodia, ma anche di gestione (Cass. n. 12216/2003).

Quanto detto esclude la ricorrenza della nullità del contratto per assenza di causa, nonchè la violazione dell’art. 27 della L. n. 203/1982.

Con il secondo motivo di gravame, la cooperativa sociale “Semi di Vita” chiede di modificare il quantum del risarcimento del danno per l’occupazione sine titulo ,perché il giudice di primo grado: 1) non ha preso in considerazione “la concreta capacità produttiva del fondo, le colture esistenti ed a quelle possibili nell’immediata disponibilità del fondo”, avallando sic et simpliciter la perizia del consulente della controparte; 2) non ha indicato i criteri seguiti per giungere alla somma liquidata, tanto da sembrare puramente arbitraria.

La doglianza è in parte infondata ed in parte inammissibile.

La Corte osserva che l’appellante non ha mai contestato specificamente, ex art. 115 c.p.c., l’uso diretto o indiretto del bene che l’appellata ha allegato e che ben si può presumere ex art. 2727 c.c., e in tal modo ha ritenuto sussistente il danno conseguenza ai fini della nascita dell’obbligazione risarcitoria Il giudice di primo grado nel calcolare il risarcimento per l’occupazione abusiva - perpetrata dalla convenuta - ha preso in considerazione correttamente il valore locativo dei terreni così come calcolato dal perito, perizia che risulta essere immune da vizi logici e tecnici, tanto da non essere mai stata contestata da controparte.

Peraltro, occorre aggiungere che nel calcolare il valore locativo, l’agronoma ha esaminato con attenzione tutte le variabili volute dalla cooperativa sociale nel suo atto di appello (riportate in questo capo di sentenza al n. 1), per consentire di confrontare i terreni oggetto di causa con quelli simili nella stessa zona. In questo modo si evince l’infondatezza della prima parte del motivo di appello.

Il giudice di primo grado non si è limitato a confermare aprioristicamente il valore fornito dal tecnico e pari ad euro 38.000, ma lo ha ridotto, in base ad una valutazione discrezionale ed equitativa propria del magistrato ai sensi degli artt. 1226e 2056 c.c., ad euro 10.000 (l’OperaPia su questo capo di sentenza non ha proposto appello incidentale).

L'arbitrarietà lamentata, ravvisabile al massimo nella riduzione del valore locativo, non ha pertanto inciso in alcun modo sulla sfera giuridica dell'appellante, tanto che non appare chiaro se si chieda alla Corte un nuovo calcolo tout-court o la semplice indicazione dei parametri che hanno condotto il giudice di prime cure ad una diminuzione del risarcimento per più della metà della somma originaria! Nel momento in cui la stessa appellante non ha mai contestato la consulenza, a riprova del rispetto delle regole tecniche adoperate dall'agronoma dott.ssa Ba., non si comprende come un'eventuale perizia d'ufficio (richiesta solo con le ultime note di trattazione) possa portare ad una somma minore rispetto a quella oggetto di condanna in primo grado, che già di per sé risulta assai inferiore rispetto al valore locativo del bene, il quale, secondo Cassazione, rappresenta l'unico parametro di calcolo senza necessità di diminuzioni.

Questa seconda parte dell'ultimo motivo di appello pare essere dunque poco chiara e specifica, tanto da risultare inammissibile.

2. Le spese del presente giudizio sono a carico dell'appellante secondo il criterio della soccombenza e vengono liquidate con le tariffe di cui al D.M. n. 147/2022, scaglionate da € 5.201 a € 26.000, con esclusione della fase di trattazione.

Ai sensi dell'art.13 co.1 quater del d.P.R. n.115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1 bis dello stesso art.13.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla "Semi di Vita" società cooperativa sociale, nei confronti di Opera Pia Arciconfraternita di Maria SS. del Carmine, avverso la sentenza n. 796/2025 emessa dal Tribunale di Bari, pubblicata il 04/03/2025, ogni altra istanza, deduzione, ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1)Rigetta integralmente l'appello, e per l'effetto, conferma la sentenza n. 796/2025 emessa dal Tribunale di Bari;
- 2) Condanna la "Semi di Vita" società cooperativa sociale al pagamento delle spese di lite in favore della Opera Pia Arciconfraternita di Maria SS. del Carmine e che sono liquidate in € 2000,00, per compensi professionali, oltre al rimborso forfettario delle spese generali del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.
- 3)Dichiara che per effetto dell'odierna decisione (rigetto integrale d'appello), sussistono inoltre, i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-quater D.P.R. 115/2002, per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-bis D.P.R. 115/2002 Così deciso in Bari, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile in data 11/02/2026.

(Omissis)

